חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 216-0350454

חלוקת מגרש 74 נוף כנרת צפת

מחוז צפון

מרחב תכנון מקומי צפת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חודעה על אישור תכנית מס' 216-0350454

פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7312

מיום 1.8.16

דברי הסבר לתכנית

חלוקה בהסכמת כל בעלי המגרש.
תוספת יחידו, דיור בגוש 13531 חלקה 74 ללא שינוי בשטח הבינוי המותר לפי תכנית ג-4285.בהתאם לחוק התו"ב סעיף 62א' תת סעיף 8.
שינוי בקווי בניין.
וזאת עבור בניית בית דו משפחתי צמוד דופן המתאים לטיפולוגית המבנים בשכונה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	**שם התכנית**	חלוקת מגרש 74 נוף כנרת צפת
	מספר התכנית	216-0350454
1.2 שטח התכנית		0.709 דונם
1.4 סיווג התכנית	**סוג התכנית**	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 8
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה	איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי צפת

קואורדינאטה X 249707

קואורדינאטה Y 761692

1.5.2 תיאור מקום שכונת נוף כינרת-צפת, גוש 13531 חלקה 75 מגרש 74

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

צפת - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
צפת	נוף הגליל	4	

שכונה נוף כנרת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13531	לא מוסדר	חלק	75	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 4285	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות התכנית ג/4285 ממשיכות לחול	3190	2114	26/04/1985

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איתן נעמן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		איתן נעמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	15/11/2015	איתן נעמן	17/11/2015		כן
חניה	מנחה		1	09/12/2015	איתן נעמן	09/12/2015	תרשים מיקום חניות עקרוני	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	15/11/2015	איתן נעמן	16/11/2015	תשריט מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דוד ביטון			צפת	(1)		052-5727979		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ירושלים 106.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד ביטון			צפת	(1)		052-5727979		
פרטי	יגאל ביטון			צפת	(1)		052-5727979		

(1) כתובת : ירושלים 106.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	דוד ביטון			צפת	(1)		052-5727979		
בעלים	יגאל ביטון			צפת	(1)		052-5727979		

(1) כתובת : ירושלים 106.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	איתן נעמן	76908		צפת	(1)	129	04-6252228	04-6252229	Eitannaaman@bezeqint.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראתב סבאג	772		קרית שמונה	(2)		04-6959844	04-6902818	

(1) כתובת : רחוב ירושלים 129.

(2) כתובת : שד' תל-חי 93.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

חלוקת המגרש שינוי בקווי בנין ותוספת יחידת דיור ללא שינוי באחוזי הבינוי המותרים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

חלוקת המגרש לשנים ותוספת יחידת דיור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.709

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1	2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	709.28		709.28		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

*** נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.**

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	*תאי שטח*
מגורים	742 ,741

סימון בתשריט	*יעוד*	*תאי שטח כפופים*
מבנה מוצע	מגורים	742 ,741

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	709.29	100
סה"כ	**709.29**	**100**

מצב מוצע

יעוד	*מ"ר מחושב*	*אחוזים מחושב*
מגורים	709.24	100
סה"כ	**709.24**	**100**

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה מוצע	277.20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	**מגורים**
4.1.1	**שימושים**
	בהתאם להגדרות תכנית ג/4285
4.1.2	**הוראות**
א	**הוראות בינוי**
	סימון מהתשריט : **מבנה מוצע**
	יופנה לתכנית ג/4285

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים	מגורים א'	741	354	64	6	מ"ר	מ"ר	70	1	(1) 6.9	2	4	0 (2)	4	5 (3)
מגורים	מגורים א'	742	355	64	6	מ"ר	מ"ר	70	1	(1) 6.9	2	0 (4)	4	4	5 (5)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה כניסה קובעת- 563.65.

(2) מבנה צמוד דופן עם 742.

(3) תותר חניה מקורה בקו אפס- על הכביש.

(4) בניו צמוד דופן עם 741.

(5) תותר חניה מקורה בקו אפס עם הכביש.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

ללא שינוי מהוראות התכנית הקיימת- ג\4285

6.2 חניה

לפי תקן חניה- 2 מקומות חניה לכל דירה בגודל מעל 120 מ"ר

תותר חניה מקורה בגבול המגרש עם הכביש

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ללא שינוי מהוראות התכנית הקיימת ג\4285

6.4 חשמל

א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד	1.50 מ'	1.75 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :		
בשטח בנוי	5.00 מ'	6.50 מ'
בשטח פתוח	-	8.50 מ'
ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :		
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח	-	20.00 מ'
(בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')		
ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

6.4 חשמל

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.5 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

6.6 הנחיות מיוחדות

להגדרות כל הוראות תכנית ג/4285 שלא שונו מכח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו

7. ביצוע התכנית

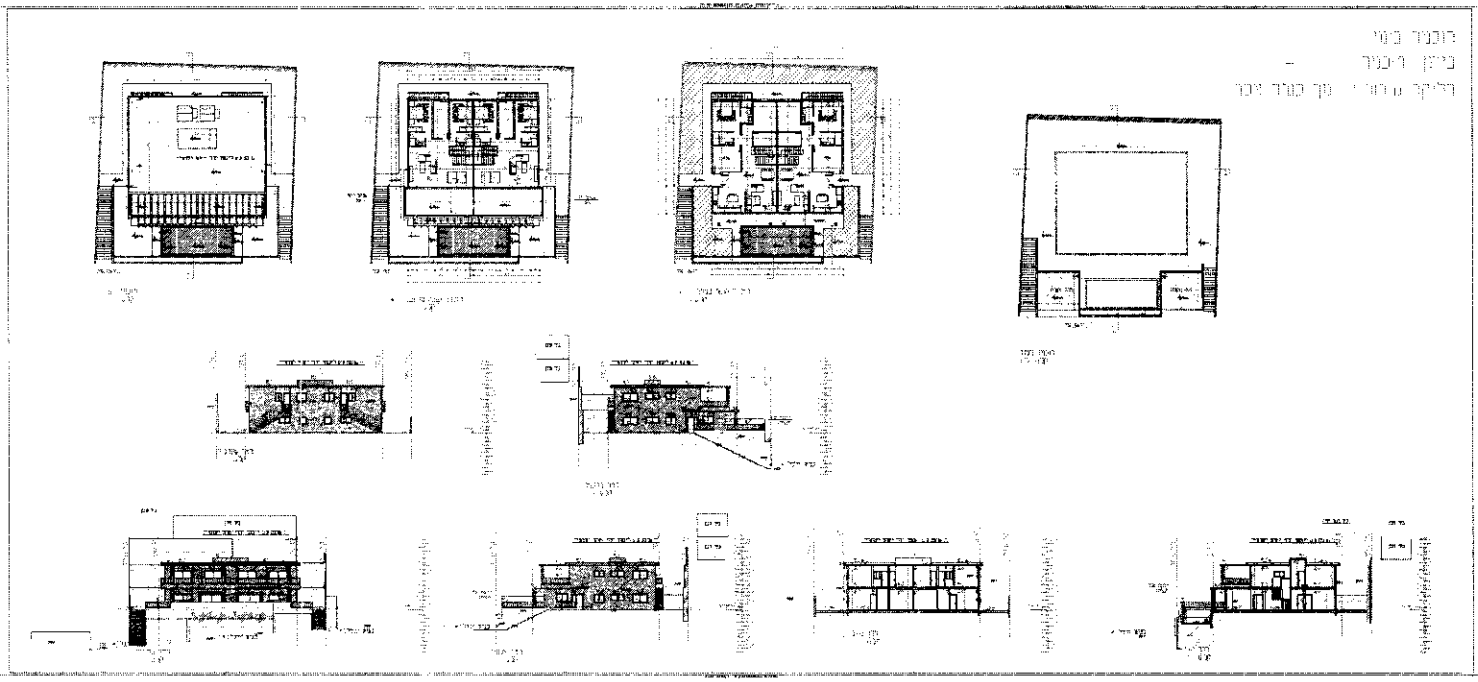
7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית מיידית עם מתן תוקף

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
מגיש התכנית	דוד ביטון		18.8.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	דוד ביטון		18.8.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
יזם	יגאל ביטון		18.8.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	דוד ביטון	בעלים	18.8.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	יגאל ביטון	בעלים	18.8.16
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	איתן נעמן	עורך ראשי	איתן נעמן מהנדס בניין מ.ר. 76988
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

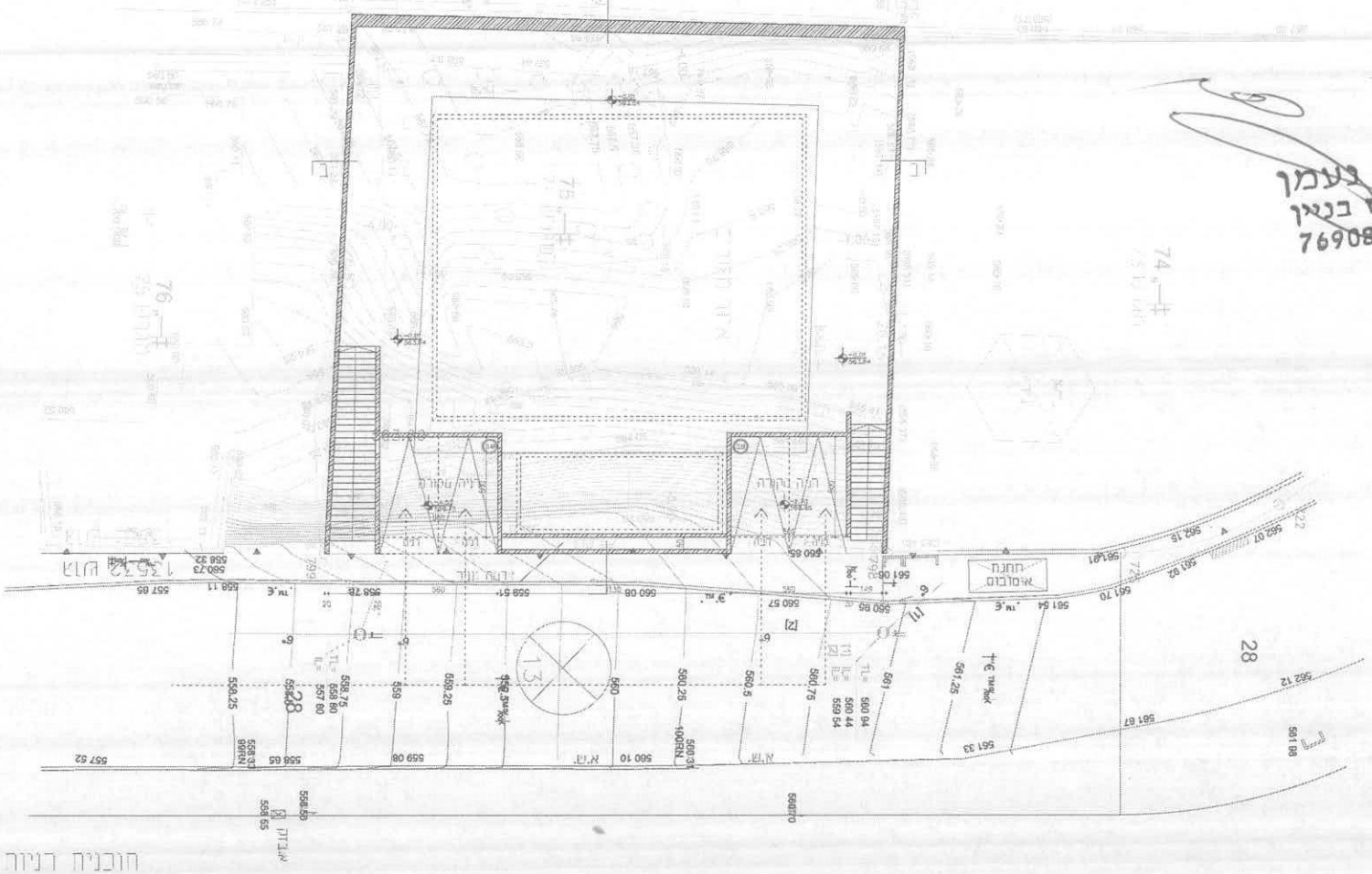


איתן נעמן
מהנדס בניין
מ.ר. 76908

נספח חניה עקרוני

בינוי חוכנית 216-0350454

חלוקת מגרש 74 נוף כנרת צפת



איתן בעמן
מהנדס בנין
מ.ר 76908

חוכנית רניזה
קנ"מ 1:100